

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage/Carport bebauten Grundstücks
Habichtshofring 27 in 22175 Hamburg-Bramfeld
unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungstichtag 20.11.2023

400.000,- EURO

802 K 38/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 47 Seiten zuzüglich 20 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Habichtshofring 27 in 22175 Hamburg-Bramfeld“. Typologisch existieren ein Einfamilienhaus des Ursprungsbaugeschäftes 1958/1968 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Satteldach und (Teil-)Kellergeschoss sowie 1 Garage/1 Carport.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Bramfeld, Blatt 6743 und besteht aus dem Eigentum an dem 440m großen Flurstück 4234 der Gemarkung Bramfeld. In Abteilung II existieren der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eine Dienstbarkeit und ein Nießbrauchrecht.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Das Haus verfügt über eine knapp mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Es besteht Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Bj. 2018). Die Wohnfläche beträgt rd. 100qm; sie ist verteilt auf 4,5 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume und Flure. Zusätzliche Nutzflächen existieren im Kellergeschoss (rd. 39qm), im Spitzboden und in der Garage.

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist von der Antragsgegnerin und dem Nießbrauchberechtigten bewohnt. Es existieren ungenehmigte Anbauten/Nutzungen.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 400.000,- € (unbelastet)
471.000,- € * (unbelastet, ohne Sonderwerte/Bauschäden)

Kennzahlen*: 4.687,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
78,9 % Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
371.611,- € Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
35 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
20.11.2023 Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Ertragswertermittlung	31
4.4 Vergleichswertermittlung	35
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	37
5.2 Plausibilitätsprüfung	38
5.3 Verkehrswert	42
5.4 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen	43
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	46
7. Verzeichnis der Anlagen	47



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg vom 05.10.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

Bestandsverzeichnis **Hamburg-Bramfeld / Blatt 6743**

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Bramfeld
• Flurstück	4234
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Habichtshofweg 27
• Größe	440qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungsstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die für den 20.11.2023 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt.

Anwesend zu diesem Termin waren die Eigentümerin zu Abt. I/Nr. 2b (nebst Begleitung) und der Unterzeichner, nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts (Grundstück, Gebäude-/Innenräume) wurde ermöglicht.

Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-, Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht sowie die Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden vorgelegte Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Liegenschaftskatastrerauszüge, Bescheinigungen zum Baurecht). Von der o.g. Eigentümerin lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; Antragssteller bzw. der Bevollmächtigte haben keine Informationen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

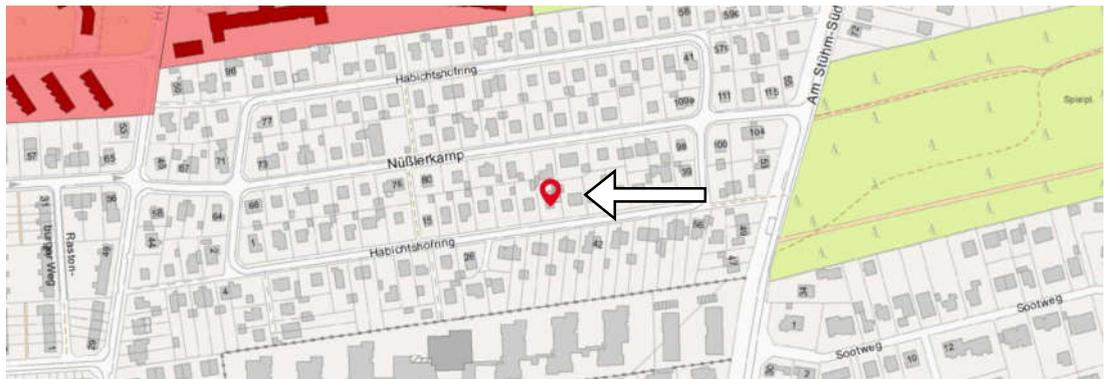
Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Bramfeld. Es handelt sich um ein Siedlungsgebiet zwischen der Siedlung Hohnerkamp im Norden, einem kleinen Waldgebiet im Osten und dem Friedhof Ohlsdorf im Westen.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemble-Kartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Habichtshofring“ zweigt im Norden vom „Nüßlerkamp“ ab und ist am Standort als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut; Pkw-Stellplatzmöglichkeiten bestehen am Fahrbahnrand. Das Objekt liegt innerhalb eines größeren Wohngebiets; das Straßenbild wird von 1-geschossigen Einzel-/Doppelwohnhäusern älterer Baujahre in offener Bauweise auf kleineren Grundstücken bestimmt. Im nördlichen Umfeld liegen die „Grundschule Karlshöhe“ und die o.g. Gartenstadtsiedlung; ca. 200m nach Süden befinden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist maßgeblich die Wohnlage zu qualifizieren. Diese wird durch den (großräumlich) recht gering verdichteten, homogenen Quartierscharakter mit älteren Wohnbauten und die Anbindung an ein kleines Waldgebiet positiv geprägt; der Grünbezug im Nahbereich ist durchschnittlich. Nachteiliger ist die Distanz zu Verkehrs-/Infrastruktureinrichtungen.

Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind v.a. Bereiche nahe dem Bramfelder See, im Mandelweg und im Südwesten (z.B. „Sauerampferweg“, „Richeystraße“). Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 478,54; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine (knapp) durchschnittlich gefragte Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 4234/Gemarkung Bramfeld; es verfügt laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch über eine Größe von 440qm und wird unter der Adresse „Habichtshofring 27“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 4234 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem, rechteckigem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Habichtshofring“ beträgt rd. 17,0m; die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 26,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 4234 ist bebaut mit 1 Wohnhaus und 2 Nebengebäuden (Garage, Carport). Der Hauptbaukörper befindet sich ca. 11,0m ab Fahrbahn „Habichtshofring“ im zentral-südlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist (mit Ausnahme des Carports) nicht angebaut oder grenzstehend; die Garage steht grenznah. Zufahrt bzw. Zuwegung erfolgen von Süden entlang der östlichen Grenze. Insgesamt liegen im Nordosten durch Nebenanlagen verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 01.11.2023 liegt das Flurstück 4234 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Habichtshofring“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, 1-seitigem Gehweg sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Front Habichtshofring liegt ein Schmutzwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 4234 liegt mit einer Frontlänge an einer verkehrsberuhigten Stadtstraße sowie ca. 400m nördlich der frequentierten „Berner Chaussee“ (> Verbindungsstraße zwischen Bramfelder Chaussee im Westen und Pezolddamm/Karlishöhe im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte wird für den Gesamtbereich des Flurstücks ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Verkehrsanlagen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm gering. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das Flurstück 4234 ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 10-15m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 5,0m uG ein sandig-schluffiger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 16.11.2023 liegen für das Flurstück 4234 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Eintragungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor; er wird inhaltlich zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten/Beschränkungen wurden nicht bekannt. Etwaige Grundschulden/Hypotheken in Abteilung III sind gesondert zu würdigen.

Bestandsverzeichnis **Hamburg-Bramfeld / Blatt 6743**

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Bramfeld
• Flurstück	4234
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Habichtshofweg 27
• Größe	440qm

Abteilung II **Lasten und Beschränkungen**

• Nr. 2/BV 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsgraben)
• Nr. 3/BV 1	Nießbrauch
• Nr. 4/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Hinweis Aus den Eintragungen Nr. 2+4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; die Belastung Nr. 3/1 wird in Abschnitt 5.4 gesondert bewertet. Nr. 2/1 betrifft die Verpflichtung, Gräben und Wasserleitungen in und am Grundstück, soweit die FH Hamburg reinigungspflichtig ist, „ordnungsgemäß zu unterhalten und keine Veränderungen wie Verrohrung oder Einbau von Böschungsbefestigungen jeglicher Art oder anderer Bauwerke vorzunehmen“. Eine Darstellung eines Leitungsverlaufs war in der Grundakte nicht aufzufinden bzw. nicht in der Bewilligungs-urkunde enthalten. Es wird unterstellt, dass keine wertmindernden (baulichen) Nutzungseinschränkungen oder unübliche Kosten resultieren.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 4234 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

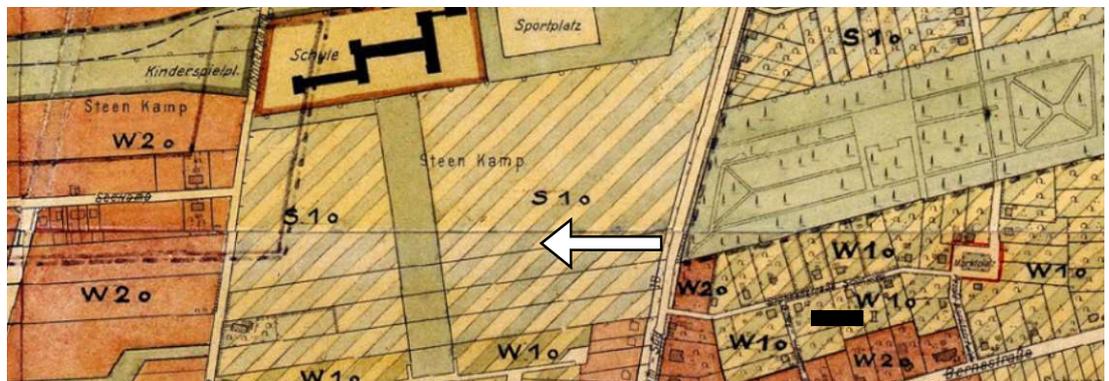


Bauleitplan (FS 4234) Baustufenplan „Bramfeld“
Ausweisung: „S – I – o“
Feststellung: 14.01.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 4234 gilt eine Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss und in offener Bauweise (mit Grenzabstand). Laut Legende zum BS-Plan bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.

Nach §10.4 BPVO ist das Grundstück für nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung bestimmt. Mindestgrößen der Grundstücke werden nach den besonderen örtlichen Verhältnissen vorgeschrieben.

Laut Bauprüfdienst 7/2016 trifft die Zweckbestimmung einer gartenbaumäßigen Nutzung zur Selbstversorgung für die überwiegende Zahl der ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiete nicht mehr zu bzw. diese haben sich zu einem Wohngebiet entwickelt. Folglich haben hamburgische Verwaltungsgerichte die diesbezüglichen Ausweisungen einzelfallbezogen für unwirksam erklärt. Zusammen mit der Gebietsausweisung werden auch Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse), die Bauweise und die bebaubare Fläche obsolet, denn sie sind Folge aus der Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet aufgrund der Baustufentafel in §11 BPVO. Ist die Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiet“ funktionslos, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach „§ 34 BauGB - Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ (> s.a. Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 4234 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.



Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück wurden keine Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§136 BauGB), Soziale Erhaltungsverordnungen (§172f BauGB), Bau- bzw. Modernisierungsgebote (§175f BauGB) und keine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO bekannt.

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste vom 12.06.2023 als Einzel-/Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles (> §4.2+3 DSchG) eingetragen. Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 07.11.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **03.1958** (00223/58) Genehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses; „Typ I“ des Bau-/Sanierungsvorhabens des ehemaligen Kleingartenvereins Habichtshof
- **09.1963** (00594/61) Genehmigung: Errichtung halbe Doppelgarage
- **08.1967** (00459/67) Genehmigung: Erweiterung/Anbau Wohnhaus (Gebrauchsschein: 03.1968)
- **10.2007** (00404/07) Nachträglicher Abweichungsbescheid (Carport)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; bei Abweichungen hiervon besteht das Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauanordnung (> §76 HBauO). Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück vor.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass die Bauakte keine Unterlagen zu einem Anbau an die Garage, zu einer Kelleraußentreppe nebst Dachkonstruktion, die Nutzung eines Kellerraums als Küche sowie zu einem Terrassendach enthielt; diesbezüglich bestehen Genehmigungsverhalte.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4234 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 19.09.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag von der Antragsgegnerin nebst Nießbrauchberechtigtem genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet. Es liegt mir kein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt.



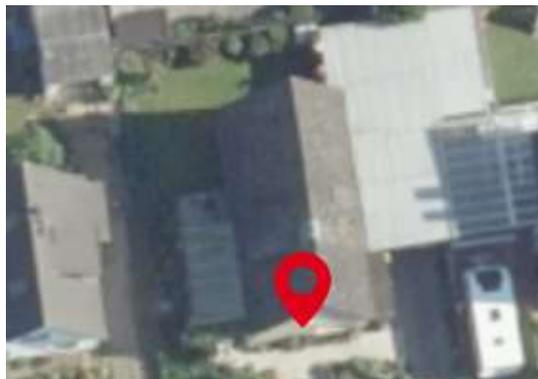
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1958 (Anbau 1968) mit 1 Wohneinheit, 1 Vollgeschoss, (Teil-)Kellergeschoss und tw. zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach sowie 1 Einzelgarage mit (ungenehmigtem Anbau) und 1 Carport. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang, Treppenhaus und 1 Kellerausgang.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlage wurde ermöglicht. Dachstuhl/-eindeckungen bzw. Abseiten, Grundstücksteilflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht bzw. unvollständig einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch eine Kellertreppenüberdachung gegliedert. An der Westseite existiert eine Dachgaube. Die Fassadenansichten sind in gelbem Ziegelstein bzw. dünnen Verblendern ausgeführt.

Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (EG: ca. 30cm KSL+KSV und auskunftsgemäß ohne nachträgliche Kern-Dämmung; DG-Giebel: ca. 30cm; Gaubenseiten: ca. 10cm; KG-Altbau: ca. 30cm auf Beton-/Streifenfundamenten). Innenwände in Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich (über KG) bzw. als Holzbalkenkonstruktion (über EG).

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion ohne Dremel und mit Eindeckung aus älteren Betondachsteinen und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Dachgeschoss laut Akte mit Wärmedämmung (Material: Glas-/Dämmwolle; Stärke: ca. 2-4cm).

Fenster Aufenthaltsräume mit tw. mehrflügeligen Kunststofffenstern (2-fach-Verglasung 1987; in 3 Räumen mit 3-fach-Verglasung 2018); straßenseitiges Wohnzimmer mit Fenstertür (2018). Im DG existieren 2 neuere Dachflächenfenster; im KG sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1995) vorhanden.

Eingang/Treppen Haupteingangstür als 1-flügelige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Isolierglasschnitt. Haupttreppe EG-DG als geschlossene, im An-/Austritt gewendelte Holz-/Wangenkonstruktion (Holzstufen mit Teppichbelag; Geländer/Handlauf in Holz). Zum Keller führt eine Betontreppe mit Keramikfliesenbelag; zum Spitzboden eine Holzklapptreppe.

Sonstige Bauteile Offener Eingangsanbau mit Mauerwänden, Betondach und Podeststufe in Betonstein; 1 Schleppgaube mit Platten-/Schieferbekleidung.

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur mit Keramikfliesen als Fußboden und Brettertäfelung als Wand-/Deckenbelag. Treppenhaus/-flur im DG mit Fertigparkett, Brettertäfelung als Wand-/Deckenbekleidung und Holzfensterelement (Isolier-/Strukturverglasung Bj. 1987). Weiter existieren:

Innentüren Zimmertüren als leichte Holz-/Spankonstruktionen (glatte/furnierte Türblätter in glatten Zargen); zum Anbau/Gartenseite und zum DG-Bad als Kunststofffalttüren. Im EG-Flur existiert eine Glasschiebetür zum Bad.

Oberflächen Wohnräume mit Keramikfliesen (EG), Eichenstabparkett (EG-Anbau) bzw. Eiche-Fertigparkett (DG) als Fußboden sowie Glattputz/Struktur-/Rauhfaser tapete/Anstrich als Wand-/Deckenbelag. In diversen Räumen existieren Holzbretter als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Nasszellen mit kleinformatiger Keramikfliese als Fußboden bzw. Wand-schild (umlaufend ca. tür-/raumhoch, sonst Rauhfaser/Anstrich) sowie mit mittlerer Ausstattung (bodengleiche Duschnische mit Doppel-Glastür im EG, Duschtasse/-kabine im DG; Stand- bzw. Hänge-WC's mit Auf- bzw. Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken, übliche Armaturen).



Küche (im KG) Ausbau mit Keramik-/Dekorfliesen als Fußboden bzw. Wandschild und mit mittlerer Ausstattung (Arbeitsfläche in Kunststoff, Unter-/Oberschränke mit Holzfronten, Metallspüle, übliche Elektrogeräte; EBK: älteres Baujahr/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Zentral-/Brennwertheizung (auskunftsgemäß Bj. 2017, Viessmann, Erdgas als Energieträger), i.W. Konvektorheizkörper sowie Heiz-/Steigleitungen als Aufputzinstallation. Tw. existieren ältere Plattenheizkörper; im EG-Bad ein neuerer Röhrenheizkörper. Entwässerung ins öffentliche Sieel (mit Hebepumpe im Keller).

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG mit Zähler, Unterverteilung mit Schraub- bzw. Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion sowie üblicher Ausstattung. Wohnräume/Nasszellen/Küche mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Kellerausbau mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (tw. Anstrich/Brettertäfelung), Beton- bzw. Bretterdecken, Holztür zum Vorratskeller, isolierverglaste Kunststofffenster sowie eine Außen-/Kunststoffrahmentür mit Isolierglasausschnitt. Es existiert eine Waschküche mit Duschtasse/-kabine. Spitzbodenausbau mit Teppich/Dielenboden, Holzbekleidung an Dachschrägen und Dachflächenfenster.

Sonstige Bauteile Sauna (KG); kleine Pantryküche (EG).

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (manuelles, 2-flügeliges Metalltor mit Mauerpfeilern, Holz-/Mattenstabzäune mit Metalltor) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonplatten/Granitsteinpflaster angelegte Freiflächen/Wege.

Außenanlagen Terrasse mit Betonsteinfliesen und Dach-/Holzbalkenkonstruktion; Freisitz mit Betonsteinfliesen und Zeltdach (Alu-Kunststoff-Konstruktion); Kelleraußentreppe mit Mauerstützwand, Betonstufen, Edelstahlhandlauf und Dach-/Holzkonstruktion, 2 Regensammeltanks (0,2m³ unterirdisch bzw. 1,0m³ mit Elektropumpe); kleines Gewächshaus; gemauerte Kasematten; Außenbeleuchtung sowie der o.g. Eingangsvorbau.

Nebengebäude Einzelgarage als Mauerwerkskonstruktion mit Verblender, Flachdach (Leichtbauplattenkonstruktion mit Trapezblechdeckung), manuellem Metallschwingtor sowie Metallseitentür. Ausbau mit Estrichboden, Glasbausteinfenster, Elektrifizierung und Arbeitsgrube. Vor der Garage befindet sich eine Carport-/Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1958 Ursprungsbaujahr
- 1968-1995 Anbau/Erweiterung; Erneuerung von Fenstern
- 2016-2018 Erneuerung EG-Bad, Heizung und Fenster (tw.), Grundrissänderungen

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle Das Gebäude befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Modernisierungsbedarf. Die architektonische Gliederung/Gestaltung ist tw. individuell bzw. nicht mehr zeitgemäß.

- Die Dacheindeckung stammt aus älterer Zeit, weist Moosbewuchs/Verfärbungen auf und ist (mittelfristig) zu erneuern/überarbeiten; die Dämmstärke ist laut Akte nicht mehr zeitgemäß. An Dachstuhl/-deckung/-aufbauten/Rinnen wurden keine größeren Schäden bekannt.
- An den Fassaden sind tw. Witterungsspuren und horizontale/diagonale Risse an Fensterstürzen bzw. im Verblender erkennbar (Ursache ungeprüft); der energetische Zustand der Außenwände entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und ist vergleichsweise unterdurchschnittlich. Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.
- Einige Fenster stammen aus den Baujahren 1987/1995 und sind wärmetechnisch veraltet; dies gilt für das Treppenhaus, das nördliche Wohnzimmer sowie 2 weitere EG-Räume.
- Die Haupteingangs- und Kellertüren weisen wenige Gebrauchsspuren auf; ihr sicherheits- bzw. wärmetechnischer Standard entspricht dem Baujahr um 2018. Am Eingang/Treppenhaus wurden keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung ist überaltert.

Innenausbau Das Objekt befindet sich innen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Modernisierungsbedarf. Es verfügt über eine i.W. knapp mittlere Ausstattung und eine recht heterogene, tw. veraltete Raumgestaltung.



- Die Wohnräume weisen übliche Gebrauchsspuren auf. Die Innentüren und Raumboflächen sind tw. überaltert bzw. aus dekorativer Sicht recht individuell (Bretterbekleidungen an Wänden/Decken, Auslegware, Dekortapeten und -fliesen, Farbanstriche, Kunststoffalttüren). Tw. fehlen Innentüren. Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar.
- Die Sanitärräume stammen an Raumboflächen und Zubehör aus unterschiedlichen Zeiten (EG: komplett 2018 / DG: Fliesen ca. 1970f + Objekte neuer); das DG-Bad ist dekorativ überaltert/zu erneuern. Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar.
- Die Küche stammt an Raumboflächen/Ausbau aus älterer Zeit und entspricht nicht mehr heutigen Vorstellungen; technische Funktionsdefizite wurden nicht bekannt. Der Raum befindet sich im Keller und ist nicht als Aufenthaltsraum zugelassen.

Gebäudetechnik Die technische Ausstattung im Objekt stammt aus unterschiedlichen Zeiten und ist baujahresgemäß. Das Alter der Hauptanschlüsse ist mir nicht bekannt. Elektroverteilung, Schalter, Dosen und Heizkörper/-rohre stammen mutmaßlich aus der Zeit um 1980f; die Heizung/Warmwasserversorgung und Sanitärinstallation im EG-Bad wurden auskunftsgemäß 2018 erneuert. Größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Nebenflächen Der Kellerausbau stammt tw. aus neuerer Zeit; Fenster/Oberflächen sind zeitgemäß/nutzungstypisch, eine Kellerdeckendämmung existiert nicht. Im Vorratsraum waren tw. Anstrichschäden am Wandsockel erkennbar; baujahresunübliche Feuchtigkeit wurden nicht bekannt. Dies gilt auch für den Spitzboden; Dachstuhl/Abseiten waren nicht einsehbar.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Witterungsspuren; am Zufahrtstor existieren Anstrichschäden. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor. Die Garage und Dachkonstruktionen befinden sich i.W. in einem nutzungstypischen Zustand; größere Schäden wurden nicht bekannt.

Energieausweis Angaben zur Energieeffizienz (> Energieausweis/-verbrauch) liegen mir nicht vor. Im Bereich der Gebäudehülle wurde Modernisierungsbedarf bekannt (s.o.).

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Für Bauschäden und wirtschaftlich/rechtlich notwendige, sog. nicht disponible (unabweisbare) Maßnahmen ist eine Wertminderung anzusetzen; ebenso für Modernisierungsdefizite, die über allgemein akzeptierte Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde Investitionsbedarf (Modernisierungsrückstau) bekannt. Ein Risikoabschlag für uneinsehbare Bereiche wird nicht vorgenommen.



Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf (> Seite 5). Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Unabweisbare Maßnahmen bzw. Modernisierungen, die eine Werterhöhung bewirken, werden in voller Höhe angesetzt und hier als durchgeführt unterstellt. Kostenansätze/Abschläge für u.U. intakte, aber (im Hinblick auf übliche technische Erneuerungszyklen) überalterte Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme		Marktfaktor	Einheit	Ansatz		
• Fassade/Dämmung (Überalterung; ca. 220qm)		0,71	40.000 €	28.400 €		
• Dacheindeckung/Dämmung (Überalterung, ca. 105qm)		0,71	30.000 €	21.300 €		
• Sanitärraum DG (Überalterung; ca. 3qm)		0,71	3.000 €	2.130 €		
• Raumboflächen EG/DG (Überalterung; ohne DG-Bad)		0,71	7.500 €	5.325 €		
• Fenster (Überalterung; 4 Stk. x 2.000,- €)		0,71	8.000 €	5.680 €		
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Feuchtigkeit)		0,0%	62.835 €	0 €		
				= 62.835 €		
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)		1	1	= 62.835 €		
Summe				62.835 €		
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,71
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75	0,15
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15
Summe		100,5 qmWF		630 €/qm =	62.835 €	
Wertminderung, gerundet				63.000,- €		



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Gebäudeflächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit Maßketten, jedoch keine Berechnungen zur Wohn- oder Bruttogrundfläche. Laut Bauantrag zur Erweiterung 1967/68 existieren rd. 100qm Wohnfläche (= 64qm Altbau + 36qm Anbau; inkl. Putzabzug). Von den Beteiligten wurden keine Flächenangaben zur Verfügung gestellt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch eigene Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt; die vorliegenden Pläne/Maße werden als hinreichend genau herangezogen.

Die Grundfläche der Kellerküche und des Spitzbodens werden nicht als Wohnfläche angerechnet; sie erfüllen die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließung, lichte Höhe, Belichtung und Rettungsweg nicht vollständig. Aufgrund der bauphysikalischen Verhältnisse (Küche) bzw. der Zugänglichkeit und lichten Höhe (Spitzboden ca. 1,64m) eignen sie sich m.A.n. auch nicht als Hobbyraum. Da für den ungenehmigten Garagenanbau ein Rückbauisiko besteht, wird die Fläche nicht angesetzt. Es werden zugrunde gelegt:

• Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)		77 qm
• Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		123 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		177 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,28
• Wohnfläche (EG, rd.)	42,4%	59,3 qm
• Wohnfläche (DG, rd.)	29,4%	41,2 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	28,2%	39,5 qm
Summe	100,0%	140,0 qm
Nebengebäude (Garage, rd.)		15,0 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage)		100,5 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Es existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1958/68 sowie Nebengebäude (Einzelgarage, Carport). Das Wohnhaus umfasst 1 Wohneinheit mit rd. 100qmWF, verteilt auf 4,5 Zimmer, 1 Pantry/Küche, 2 Sanitärräume und Flure (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Fahrstuhl und zentrale Eingangs-/Flurbereiche. Es existieren mehrere Durchgangs-/, „gefangene“ Zimmer. Ein Wohnzimmer ist nach Südwest zur Straße ausgerichtet (das andere/größere nach Norden); die Küche befindet sich im Keller (im EG eine Pantry). Die Westterrasse ist vom straßenseitigen Wohnzimmer zugänglich; der Nordgarten nur von außen. Zusätzliche Abstellflächen existieren im Teilkeller, im Spitzboden und in der Einzelgarage (ohne direkten Hauszugang). Die räumlichen Verhältnisse (Raumgrößen/-höhen, Bewegungsradien) sind tw. unterdurchschnittlich:

- Wohnzimmer: 19,6-21,8qm (EG) / Schlafzimmer: 9,3-14,7qm (DG)
- Küche: 7,0qm (EG) / Sanitärräume: 4,9 (EG) bzw. 3,0qm (DG)
- Raumhöhen: 2,44m (EG) / 2,24m (DG; Schrägen tw. niedriger) / 1,90m (KG)

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Kleinsiedlerhaus mit baujahrestypischen Stilelementen in knapp durchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist etwas unterdurchschnittlich groß und weist einen recht hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Haus verfügt über eine knapp mittlere/tw. überalterte Ausstattung, eine unterdurchschnittliche Wohnfläche und genügt eher einfacheren Nutzungsanforderungen. Die Belichtung erfolgt in diversen Räumen von Norden/Osten; die Badezimmer sind tw. eng, aber haben Fenster. Es existieren Außenwohn-/Gartenflächen mit mäßigem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit/Aussicht) und eine gut anfahrbare Garage. Die Grundrisse sind nicht barrierefrei und wirken kleinteilig organisiert (> enge Eingangssituation, Kellerküche, 1 Wohnzimmer ohne Garten-/Flurzugang); die strukturelle Konzeption ist tw. nicht mehr zeitgemäß:

- Einfachere Wohnhausarchitektur mit kompakten Grundstücksverhältnissen
- Tw. unfunktionale Raumfolgen mit höherem Verkehrsflächenanteil
- Unterdurchschnittliche Belichtungsverhältnisse und niedrige Deckenhöhen

Als bestmögliche/wirtschaftliche Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zum Eigengebrauch unterstellt; das Flächenrisiko ist hier schon erhöht. Besondere Verwertungspotentiale durch z.B. Aufteilung, Erweiterung oder Umnutzung bestehen m.A.n. nicht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

Unterdurchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer, sind v.a. die Marktfähigkeit in Bezug auf Architektur, Größe und Lage maßgebend. Haben Bau-/Modernisierungsmaßnahmen eine nachhaltige/wesentliche Nutzwertverbesserung bewirkt, ist ggfs. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Bei Wohnhäusern sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); dies wird im Bewertungsfall für marktgerecht gehalten.

Restnutzungsdauer Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1958 (Altbau) angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ in erster Näherung somit rd. 15 Jahre (= 80 Jahre GND – 65 Alter).

Für das Bewertungsobjekt ist – da die Bauabschnitte „Altbau/Anbau“ ein wirtschaftliches, technisches sowie strukturelles Schicksal teilen und der Anbau einem vergleichbaren Baustandard des Anbaus entspricht – nur eine geringfügig verlängerte Restnutzungsdauer marktgerecht.

Anhand der Flächenanteile der Bauabschnitte resultiert als gewogenes Baujahr 1960 (= $(133\text{qm Altbau-BGF} \times 1958 + 44\text{qm Anbau-BGF} \times 1968) : 177\text{qmBGF}$). Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage somit rd. 17 Jahre (= 80 Jahre GND – 63 Jahre Alter).

Das Wohnhaus ist tw. nicht mehr zeitgemäß strukturiert; infolge der in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen und gemäß Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert ein (knapp) „mittlerer Modernisierungsgrad“. Im Hinblick auf den Modernisierungsanteil der zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV ist im Bewertungsfall m.A.n. marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **35 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nach §6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts i.S.d. §194 BauGB grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs- bzw. Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird eine Vermietung nicht als vorrangige/dauerhafte Option angesehen; das Ertragswertverfahren wird zur stützenden Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungsstatus, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde (s.o.). Danach sind ausgebaut/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert für die Bestandsnutzung herangezogen:

Flurstück 4234

• Art der Nutzung / Anbauart	Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften
• Grundstücksfläche / Merkmale	500qm / -
• Richtwertgrundstück	Habichtshofring 19
• BRW-Nr.	011 33 022

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	775,72 €/qm
--	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der Ausgangsrichtwert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 856,- €/qm (-9,4%); 12.2020: 673,- €/qm; 12.2019: 570,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird zunächst der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 4234 = 440qm) angesetzt. Da qm-Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart/Gebäudestellung abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 33 022) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 844,57 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Abweichungen zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV). Die Nähe zu lageuntypischen Anlagen bzw. Immissionsquellen oder Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen können Kriterien für eine Anpassung darstellen.

Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der Zone; hier ist keine gesonderte Anpassung erforderlich.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung bzw. der Eigenart der näheren Umgebung. Eine höhere Ausnutzung/Erweiterung des Bestandsgebäudes wird nicht unterstellt; diese bzw. etwaige Abweichungen vom Bauleitplan unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

Flurstück 4234

Ausgangswert (größen-/bauart-/WGFZ-angepasst)	844,57 €/qm
Sonstige Anpassung	1,00
Bodenwertansatz	844,57 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 4234)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **775,72 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	500,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	440,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	844,57
Ausgangswert (€/qm)		775,72
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	844,57
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	844,57
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	844,57

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	371.610,8
Grundstücksflächenanteil (qm)		440,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	844,57
Sonstiges (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **371.610,8 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	371.611 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungsspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (mit KG)	133qm	75,1%	2.331,- €/qm	1.751,- €/qm
EFH (ohne KG)	44qm	24,9%	2.810,- €/qm	700,- €/qm
Gesamt, rd.	177qm	100,0%		rd. 2.451,- €/qm
Plausibilisierung: (2.451,- €/qm x 177qmBGF) : 100qmWF =				rd. 4.317,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

Baunebenkostenzuschlag (17% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag) 0,0%



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Befestigungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein besonderer Bauteil-Zuschlag ist für die Kellertreppe (2.500,- €) marktgerecht; die Gaube ist im Ansatz der NHK bzw. BGF hinreichend enthalten. Für sonstige Ausbau-/Küchen-/Schrankelemente ist m.A.n. kein Zeitwert zu berücksichtigen.

Außenanlagen Die Außenanlagen werden alters- und zustandsbedingt mit einem Zeitwertanteil von 6,0% vom Gebäudesachwert angesetzt (üblich: 2–8%). Ein Zeitwert-Zuschlag sind für Garage, Carport, Terrassendach und Freisitz (insgesamt 15.000,- €) marktgerecht.

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	2.500,- € / 15.000,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	6,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor (Wohnhaus)	0,4375 (-56,25%)
---------------------------------------	------------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



Objektspezifische Marktanpassung Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 590,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9876
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (589.857,- € / 1.062.536,- €)	x	1,2329
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 63,0%)	x	1,0163
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 440qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,0359
• Stadtteilfaktor	(Bramfeld)	x	0,9560
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-1979)	x	0,9610
• RND-Faktor	(wenn RND 16 bis 50 Jahre: -0,0013 * RND:35 + 1,065)	x	1,0195
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Teil-KG)	x	1,0270
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=100qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,9335
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (8,00 - 4,70) (IST-Punkte = 8,00; Mittel BJ-Klasse 1960-69 = 4,70)	x	1,0251
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn EFH freistehend)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2023; Modellvorgabe)	x	0,9320
Sachwertfaktor		=	0,8666

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Mittel der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung der unterdurchschnittlichen nutzwertspezifischen bzw. strukturellen Verhältnisse (> Abschnitt 3.4) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor 0,80 / -20,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach §8 ImmoWertV sind objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind (z.B. Bauschäden, Mietbesonderheiten).

Werteinfluss (Minderung für Bauzustand) -63.000,- €



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	436.327 €
		H27	
NHK (€/qm/m ³)		2.451	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	177	
Besondere Bauteile (€)	+	2.500	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		436.327	
1. Altersminderung (€)		=	-245.434
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		35	
Minderung (%)		-56,25	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	15.000
Bauteile (€)		15.000	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)		=	12.354
Zeitwert-Anteil (%)		6,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	218.247 =
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	589.857 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			218.247
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 63,0%)	+	371.611	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	471.886 €
Vorläufiger Sachwert (€)			589.857
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,800	
Zwischensumme		471.886	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-63.000 €
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)			-63.000
Sachwert		=	408.886 €
Sachwert, gerundet		=	409.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Wohnmieten Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H4“)	Ab 91qm	7,16-10,87	8,66
• IVD-Preisspiegel 2023, (Wohnwert einfach – sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 80qm	11,03-14,42	12,82
• Marktrecherche Wohnen (Haus, Stadtteil)	ca. 130qm	14,60-16,55	15,67

Unter Würdigung der Lage, der bekannten/unterstellten Ausstattungs-/Zustandsmerkmale bzw. Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1-3), der Objektart/-größe und Nebenflächen sowie der Nutzwertmerkmale (> Abschnitt 3.4) wird ein Mietansatz im oberen Bereich der o.g. Mietspanne (Mittelwerte) als marktüblich angesetzt:

Mietansatz **1.450,- € / 14,43 €/qm**



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 800,- € angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,0% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Nach der ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und v.a. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen meist (deutlich) zu niedrig.

Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur/Gestaltung, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 17,50 €/qmWF/Jahr angesetzt.

Bewirtschaftungskosten **2.907,- € / 16,7 %**

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen



Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss liegt kein im Bewertungsfall verwendbarer Liegenschaftszinssatz vor. Ersatzweise wird eine Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten, reinen Mehrfamilienhäusern herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 3,01 %.

Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteneinheiten und längerer Restnutzungsdauer.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Ertragsituation (Miethöhe) und Restnutzungsdauer positiv, das Entwicklungspotential neutral für das Risikoprofil. Nachfrage und Modernisierungsgrad wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: 1,00%-Punkte) und des Nutzwerts wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 3,01%	Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Objekttyp	(Architektur und Nutzungskonzeption)	20%	-1,00 -0,20
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	15%	0,50 0,08
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	0,50 0,08
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	15%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	-0,50 -0,08
Laufzeitrisko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	20%	-0,50 -0,10
Summe		100%	-0,23
LSZ-Näherungswert, %			= 2,79

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (3,01%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der niedrigeren Zinssätze für Einfamilienhäuser wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,75 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	17.400 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
H27	100,0%	100,0%	100,5 x	14,43 =		1.450,0	
STPL (inkl.)		0,0%	0 stk x	0,00 =		0,0	
	100,0%	100,0%	100,5			1.450,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-16,7 % =	-2.907
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,6 % =	800
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	348
Instandhaltung (W)	17,50 €/qm	10,1 % =	1.759
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 14.493

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -10.219

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,75

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 371.611

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 4.274 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 95.281 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 4.274

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 35 x 22,293

IV. Ertragswert (vorläufig) = 466.891 €

Gebäudeertragswert (€) 95.281

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 371.611

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -63.000 €

Werterhöhend (€) 0

Wertmindernd (€) -63.000

Ertragswert = 403.891 €

Ertragswert, gerundet = 404.000 €
--



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt. Eingangsdaten/Zu-/Abschläge erfolgen gemäß den Angaben in [L4]. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche (> geoportal-hamburg.de; angepasst analog zu Abschnitt 4.1) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Urspursungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse und die Bautypologie. Die Einordnung der Ausstattung/Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen beehrter, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und den Modernisierungsgrad in Anlehnung an die Anpassungen im Sachwertverfahren ein Abschlag (-7,5%).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	5.056,80 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>		5.355
Lagefaktor		
<i>(BRW2020 bei 1.000qm = 590 / 630)^{0,6798}</i>	=	0,956
Altersfaktor		
<i>(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 65)</i>	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
<i>(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 440)</i>	=	0,976
Baujahresfaktor	<i>BJ-Klasse 1960-69</i>	= 0,881
Kellerfaktor	<i>(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0)</i>	= 1,000
Garagenfaktor	<i>(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)</i>	= 1,008
Ausstattungsfaktor	<i>(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,40)</i>	= 0,969
Ecklagenfaktor	<i>(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)</i>	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	<i>(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)</i>	= 1,000
Einbauküchenfaktor	<i>(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Geschosszahlfaktor	<i>(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)</i>	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	<i>(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Solarenergiefaktor	<i>(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	<i>(kein Wohnungseigentum)</i>	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	<i>(freistehendes Einfamilienhaus)</i>	= 1,000
Stadtteilfaktor	<i>(Bramfeld)</i>	= 0,964
Aktualisierungsfaktor	<i>(zum Modellstichtag 01.01.2023)</i>	= 1,159
Wohnflächenfaktor	<i>(EFH)</i>	
<i>(wenn > 260qm = 0,835, sonst 100,5 / 120)^{-0,2855}</i>	=	1,052
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	470.093 €
Spezifischer Gebädefaktor (€)		5.056,80
Objektgröße / qmWF	x	100,50
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	0,925
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-63.000 €
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-13,4% =	-63.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	407.093 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	407.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Gemäß § 6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Sachwert Für das Sachwertverfahren standen differenzierte, regionale Bodenrichtwerte, Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor zur Verfügung.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und Bebauung.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart (> Eigennutzungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Ertragswert dient der Stützung. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Sachwert		409.000,- €
• Vergleichswert (zu SW)	-0,5 %	407.000,- €
• Ertragswert (zu SW)	-1,2 %	404.000,- €
Verkehrswert (vorläufig)	4.060,- €/qm	408.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte/Bauschäden)	4.687,- €/qm	471.000,- €



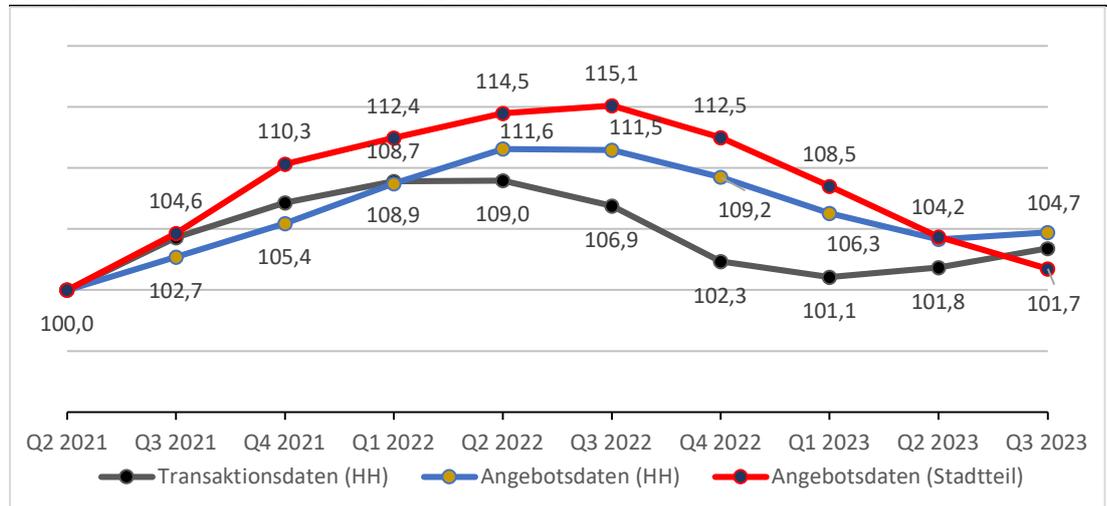
5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Marktlage und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Darstellung der aktuellen Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (zum Stand 01.2023), die auch das hohe Preisniveau des 1. Halbjahres 2022 beinhalten, ziehe ich angebots- und transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 3. Quartal 2023



Auffallend sind der zunächst verzögerte Rückgang der Angebotspreise, die Stabilisierung der Transaktionspreise seit Q1/23 (rd. -5,6% in Q3/23 gegenüber Q2/22), die verringerte Differenz der Indexverläufe für das Stadtgebiet sowie weiterhin fallende Stadtteilpreise.

Insgesamt spiegeln die Daten einen Käufermarkt (> hohes Angebot bei geringerer Nachfrage); gleichwohl werden attraktive/vermietungsichere Objekte mit guten Lagemerkmalen weiterhin gesucht – soweit Energieeffizienz und Modernisierungsgrad zeitgemäß sind.

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine knapp durchschnittliche, etwas dezentrale Lage; das Grundstück hat eine vergleichsweise kleine Größe. Die Gebäudearchitektur/-struktur ist älter und bedingt zeitgemäß/marktgängig. Aus technischer Sicht bieten sich (nach Investitionen) noch ausreichende Nutzungsperspektiven. M.A.n. ist eine unterdurchschnittliche Verwertbarkeit (> Vermarktungsdauer, Kontrahierungsabschlag zum ortsüblichen Angebotsniveau) zu erwarten.



5.2.2 Mittelbare Vergleichspreise

Gebäudedefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudedefaktor von 4.687,- € (ohne Sonderwerte/Bauschäden). Laut Gutachterausschuss betrug der mittlere Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern im Jahr 2022 in Bramfeld 594.000,- € (= 4.569,- €/qm bei rd. 130qm Wohnfläche). Als Kaufpreis von „Freistehenden Einfamilienhäusern der Ursprungsbaujahre 1960-1079 in mittlerer Lage“ wird 5.878,- €/qm genannt (Spanne aus 51 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.727,- bis 11.456,- €/qm; [L4]); dies entspricht einer Differenz von rd. -20,3%.

5.2.3 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichspreisen durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet. In diesem Bewertungssystem entspricht eine Summe von 50 „Wertpunkten“ dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteeinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt- und Preisdifferenz.

Marktdaten Herangezogen werden stadtteilbezogene Angebotsdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L10]; vom Durchschnitt der Datenbasis abweichende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

- Für die Wohnflächendifferenz erfolgt eine Korrektur analog zum Vergleichswertverfahren.
- Die Datenbasis enthält Bestandsobjekte mit unterschiedlichen Altersklassen, Bautypologien (Einzel-, Reihenhäuser etc.), Grundstücksgrößen und Modernisierungsgraden. Für die unterdurchschnittlichen Verhältnisse im Bewertungsfall ist ein Abschlag marktgerecht (-7,5%).
- Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird ein Kontrahierungsabschlag in Anlehnung an eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft, die obenstehenden Indexreihen und aus [L2] angesetzt (-5,0%).
- Die vorliegende Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 205,- €/qmWF einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 4,1% auf. Die Abweichung des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -0,64%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	4.734 €
LBS Hamburg AG	5.114 €
Homeday GmbH	5.300 €
Immowelt GmbH	5.028 €
Sonstige Marktdaten [L10]	4.998 €
Arithmetisches Mittel (AM)	5.035 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	205,2 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	4,1 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	3,08 48,8	Note Pkt.
1 - Lage	2,77		55,0 %	29,4		
Lage im Stadtteil	3,00	50,0	30,0	15,0		
Qualität Straße / Nachbarschaft	3,00	50,0	10,0	5,0		
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	65,0	10,0	6,5		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	57,5	5,0	2,9		
2 - Gebäude	3,44		20,0 %	8,7		
Bauart/Repräsentationswert	3,50	42,5	7,5	3,2		
Gestaltung/Zustand der Fassade	3,50	42,5	5,0	2,1		
Eingang/Treppenhaus	3,50	42,5	5,0	2,1		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	3,45		25,0 %	10,7		
Balkon / Terrasse / Garten	3,50	42,5	5,00	2,1		
Küchenausstattung	3,50	42,5	3,00	1,3		
Sanitärausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5		
Raumoberflächen	3,00	50,0	2,50	1,3		
Fenster	3,00	50,0	2,50	1,3		
Innentüren	3,50	42,5	2,50	1,1		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,00	50,0	2,50	1,3		
Abstell-/Nebenräume	3,00	50,0	2,00	1,0		
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0		

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

	=	5.034,8 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)	80 Pkt.	5.240 €
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)	20 Pkt.	4.830 €
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)	50 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

	=	-10,1 €/qm
Spanne (1) zu (2)		410,5 €
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt		8,21 €
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu 48,78	= -1,23 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen

	=	-366,8 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		5.025 €
Anpassung Wohnfläche	5,2 % =	261,3 €/qm
Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad	-7,5 % =	-376,9 €/qm
Kontrahierungsabschlag	-5,0 % =	-251,2 €/qm

Vergleichsfaktor

	rd.	4.657,9 €/qm
--	-----	---------------------

Wohnwert	100,50 qmWF	=	468.000 €
-----------------	--------------------	----------	------------------



5.2.4 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Wert- bzw. Preisentwicklungen, Steuern, Finanzierungsbedingungen und Kaufnebenkosten eine Soll-Rendite erzielbar ist. Für den Prognosezeitraum werden als Erträge, Kosten, Änderungsraten und Zielrendite unterstellt:

Kalkulationdaten / Zielrendite											=	4,50%				
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)											449.725 €					
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											7,50%	33.729 €				
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)											483.454 €					
Einzelansätze											AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK	
Änderungsraten/Jahr											2,0%	25,0%	2,0%	17.400 €	16,7%	3,0%
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK											371.611 €		111.843 €			
Eigenkapital											30,0%		145.036 €			
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)											3,75%		12.691 €			
Tilgung (€ im 1. Jahr)											2,00%		6.768 €			
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)											338.418 €		258.092 €			
Laufzeit (Jahre) / Annuität											10,00		19.459 €			
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
NKM	17.400	17.922	18.460	19.013	19.584	20.171	20.777	21.400	22.042	22.703						
BWK	-2.906	-2.993	-3.083	-3.175	-3.271	-3.369	-3.470	-3.574	-3.681	-3.791						
Reinertrag	14.494	14.929	15.377	15.838	16.313	16.803	17.307	17.826	18.361	18.912						
- Zinsen	12.691	12.437	12.174	11.900	11.617	11.323	11.018	10.701	10.373	10.032						
- AfA (A)	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237	2.237						
Summe (CF)	-433	255	966	1.701	2.460	3.243	4.052	4.888	5.751	6.643						
Steuer (S)	108	-64	-242	-425	-615	-811	-1.013	-1.222	-1.438	-1.661						
= (CF - S + A)	1.912	2.428	2.962	3.513	4.082	4.669	5.276	5.903	6.550	7.219						
- Tilgung	6.768	7.022	7.286	7.559	7.842	8.136	8.441	8.758	9.086	9.427						
Summe	-4.857	-4.594	-4.324	-4.046	-3.761	-3.467	-3.165	-2.855	-2.536	-2.208						
Abzinsung	0,957	0,916	0,876	0,839	0,802	0,768	0,735	0,703	0,673	0,644						
Barwert T0	-4.647	-4.207	-3.789	-3.393	-3.018	-2.662	-2.326	-2.008	-1.707	-1.422						
Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					449.725	x	1,2190	=		548.212 €						
Exitkosten T10					548.212	x	3,57%	=		-19.571 €						
Endvaluta T10 (Volltilgung)										-258.092 €						
Eigenkapital T10 abgezinst auf T0					270.549	x	0,644	=		174.214 €						
Eigenkapital in T0										-145.036 €						
Summe der Barwerte T0										-29.178 €						
Nettobarwert (NPV)										0 €						

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen, die Abgeltungssteuer sowie ein Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist bei einem Betrag von rd. 449.725,- € erreicht; d.h. die mit 4,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -21.275,- € bzw. -4,5%.



5.3 Verkehrswert

Zusammenfassung

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin plausibilisiert. Sind Marktverhältnisse, Grundstücksmerkmale oder sonstige Umstände nicht hinreichend in den Eingangsdaten berücksichtigt, bedarf es einer weiteren Anpassung.

Marktlage Unter Würdigung des Stichtags der Bodenrichtwerte bzw. Datenbasis des Gutachterausschusses, des Nutzwert-/Risikoprofils und der Plausibilitätsprüfung halte ich einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,50% (-10.200.- €) für angemessen.

Nießbrauchrecht Auftragsgemäß sind in Abteilung II+III des Grundbuches eingetragene Rechte/Belastungen nicht im Verkehrswert berücksichtigt; für das Recht Abt. II/Nr. 3/1 wurde eine separate Bewertung durchgeführt (> Abschnitt 5.4).

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks belegen „Habichtshofring 27 in 22175 Hamburg“ und eingetragen im Grundbuch von Bramfeld/Blatt 6743, zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 auf:

400.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt unbelastet)

(in Worten: vierhunderttausend Euro)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 06.12.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



5.4 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen in Abteilung II

5.4.1 – Lfd. Nr. 3/1 – Nießbrauchrecht

Vorbemerkung

Bei der vorstehenden Eintragung handelt es sich um ein Nießbrauchrecht (§1030f. BGB). Dieses gewährt, anders als ein Wohn-/Wohnungsrecht (§1090f. BGB), das Recht, ohne Zustimmung durch Eigentümer i.d.R. alle Nutzungen aus einer Sache zu ziehen. Berechtigte sind zum Erhalt des Bestands verpflichtet; er darf nicht wesentlich verändert werden. Der Nießbrauch ist über die vereinbarte Laufzeit an Berechtigte gebunden, unveräußerlich, nicht vererbbar oder belast-/pfändbar. Auftragsgemäß ist die Wertminderung für das Grundstück durch die o.g. Belastung zu bewerten (nicht der Wert des Rechts für die/den Berechtigten).

Die Wertermittlung des mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks erfolgt ausgehend vom Wert eines fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile. Die Wertminderung für Grundstückseigentümer ergibt sich bei Ertragswertobjekten insbesondere aus entgangenen Mieten bzw. Pachten und ggfs. aus den weiteren Aufwendungen, kapitalisiert über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts (= statistische Lebenserwartung des/der Berechtigten).

Vor allem bei i.d.R. selbst genutzten Objekten, wie Einfamilienhäusern und größeren Eigentumswohnungen, insbesondere verbunden mit einer kurzen verbleibenden Dauer der Belastung durch das Recht, kann der Wert des belasteten Objektes durch Abzinsung des sich nach Ablauf der Belastung ergebenden Werts über die verbleibende Dauer der Belastung ermittelt werden. Dabei wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

Wurde vereinbart, dass Berechtigte/Eigentümer neben üblicherweise zu tragenden Lasten und Kosten (> Schönheitsreparaturen, umlagefähige Bewirtschaftungskosten etc.) auch Kosten i.S.d. außergewöhnlichen Unterhaltung/Modernisierung/Erneuerung von Bauteilen zu tragen haben, sind deren Barwerte gesondert zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der ermittelte Kapitalbetrag auf seinen Marktbezug zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass ein Nießbrauchrecht nicht verkehrsfähig (handelbar) ist und derartig belastete Grundstücke aufgrund der Risiken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gefragt sind. V.a. Beurteilungen über Gesundheitszustand bzw. Restlebensdauer von Berechtigten sind regelmäßig mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Diesbezügliche Auswertungen statistischer Durchschnittswerte bieten allenfalls eine Orientierung. Nur bei einem wirtschaftlich sinnvollen, d.h. niedrigen Preis dürften sich Käufer finden.

Darüber hinaus bietet das Recht den Berechtigten besonderen Schutz vor Kündigung und Mieterhöhung, wälzt das Währungs-/Inflationsrisiko auf Grundstückseigentümer ab und darf je nach Vereinbarung auch Dritten überlassen werden. Dies schlägt sich als weiterer Nachteil nieder, für den i.d.R. Marktabschläge zwischen rd. 10-15% angemessen sind [L1, 2].



Eingangsdaten

Laut Bewilligung vom 14.03.2005 wurde Frau , geboren 21.10.1933 und Herrn geboren 1932, als Gesamtberechtigte auf Lebenszeit des Längstlebenden ein Nießbrauchrecht am Bewertungsobjekt eingeräumt. Zur Löschung des Nießbrauchrechts genügt der Todesnachweis der Berechtigten; laut Gerichtsakte ist die o.g. Frau verstorben. Eine Beschränkung des Rechts durch Ausschluss einzelner Nutzungen oder räumliche Abgrenzung ist nicht erfolgt.

Kostentragung Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass der Nießbrauch unentgeltlich ist, jedoch hat der Berechtigte sämtliche private/öffentliche Lasten, außerordentliche öffentliche Lasten sowie Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen/Erneuerungen zu tragen:

- Ordnungsgemäße Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis)
- Betriebskosten für Heizung, Strom und Wasser etc.
- Instandsetzung/Erneuerung/Modernisierung (rd. 50% der angesetzten Instandhaltungskosten)
- Private/öffentliche Lasten: etwaige Zins-/Tilgungs-/Rentenzahlungen sind nicht bekannt

Laufzeit Die Laufzeit eines Rechts bemisst sich nach der Lebenserwartung des/der Berechtigten auf Basis des vollendeten Alters zum Wertermittlungsstichtag. Hierzu wird die aktuelle Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes herangezogen und ein durchschnittlicher Gesundheitszustand des/der Berechtigten zum Stichtag unterstellt:

- Versicherungsmathematisches Alter Berechtigter Mann: 91 Jahre
- Statistische Lebenserwartung nach Sterbetafel 2020/2022: 3,27 Jahre (SL)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre > SL

Leibrentenfaktor Da der Nießbrauch an das Leben von Berechtigten gebunden ist, erfolgt die Bewertung anhand durch das Statistische Bundesamt auf Basis der Sterblichkeitsverhältnisse und Überlebenswahrscheinlichkeiten der Bevölkerung ermittelte Leibrentenbarwertfaktoren. Bei der Wertermittlung eines belasteten Grundstücks soll laut ImmoWertA als Kapitalisierungszinssatz ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz sowie ein jährlicher, nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor angesetzt werden.

Vom Gutachterausschuss Hamburg liegt eine Formel vor, die zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung von Nießbrauch-/Wohnrechten empfohlen wird [L4]. Sie lautet „ $LSZ = 0,85 * LSZ$ für Mehrfamilienhäuser - 0,53%“ und führt im Bewertungsfall näherungsweise zu einem Zinssatz von rd. 2,03% (> bei LSZ -MFH = 3,01%; s. Seite 33). Dies wird für sachgerecht gehalten; es resultieren folgende Eingangsdaten:

- Kapitalisierungszinssatz laut Gutachterausschuss: rd. 2,00%
- Zahlungsweise: jährlich, nachschüssig
- Leibrentenbarwertfaktor: 2,605 (bei 2,00% und 3,27 Jahre SL)
- An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor: 0,97490



Wertminderung durch Nießbrauchrecht

Die Wertminderung des Grundstücks besteht darin, dass eine Verwertung für die Dauer der Laufzeit des Rechts aufgeschoben ist. Im Bewertungsfall orientiert sich der Werteinfluss - da es sich nicht um ein typisches Rendite-/Vermietungsobjekt handelt - zunächst am abgezinsten, fiktiv unbelasteten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts.

Zur Würdigung der eingeschränkten Marktfähigkeit, des hohen Eigennutzungsinteresses, des Schutzes des Berechtigten vor Kündigung/Mieterhöhung, des Laufzeitrisikos (> Unsicherheiten über Bauzustand, Immobiliennachfrage und allgemeine Wertverhältnisse zum Ablauf des Rechts) sowie der geringen Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Ablösung durch Geldzahlung wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 10% angesetzt. In Anlehnung an das Bewertungsmodell der ImmoWertV resultiert:

I.	Unbelasteter Verkehrswert zum Stichtag, rd.	=	400.000,- €
II.	Marktangepasster Verkehrswert zum Ablauf des Rechts, rd. (= 35 Jahre RND - rd. 3 Jahre SL = 32 Jahre RND bei Ablauf) (= Alterswertminderung bei Ablauf des Rechts: -60,00%)	=	390.000,- €
	<u>An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor</u>	x	<u>0,97490</u>
	Abgezinsten Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag, rd.	=	380.211,- €
II.	Jährlicher Nachteil für Eigentümer		
	- Zahlung nicht umlagefähiger BWK (üblich: 100% Berechtigte/r)	+	0,- €
	Summe	=	0,- €
III.	Jährlicher Vorteil für Eigentümer (= Kostentragung durch Berechtigten)		
	- Miete bzw. privat-/öffentlichrechtliche Lasten	=	0,- €
	- Verwaltung + Mietausfall	+	1.148,- €
	- Instandhaltung (50% x 17,50 €/qm x 100,5qm)	+	879,- €
	- Außergewöhnliche Instandhaltung (s.o.)	+	879,- €
	Summe	=	2.906,- €
IV.	Summe (II. + III.)	=	2.906,- €
	<u>Leibrentenbarwertfaktor</u>	x	<u>2,605</u>
	Kapitalisierter Werteinfluss	=	7.570,13 €
V.	Belasteter, vorläufiger Verkehrswert (II. + IV.)	=	387.781,13 €
	<u>Marktanpassung</u>	x	<u>0,90</u>
	Marktangepasster, belasteter Verkehrswert zum Stichtag	=	349.003,02 €
VI.	Werteinfluss durch Nießbrauchrecht (V. - I.)	=	-50.996,98 €
	Wertminderung durch Nießbrauchrecht Nr. 3/1, gerundet		-51.000,- €



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



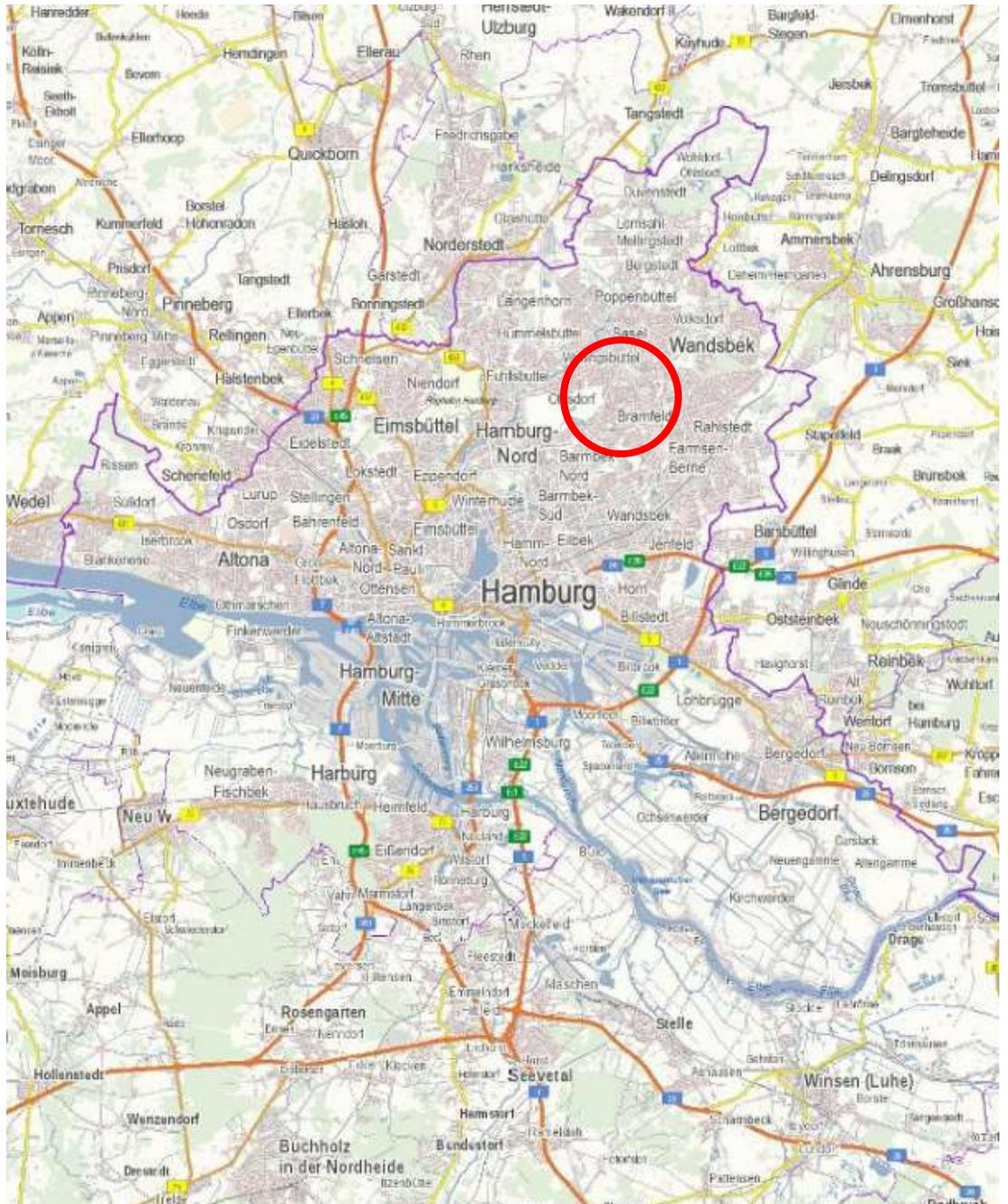
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 13
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 14
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 16
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 20

Gesamtseiten: 20

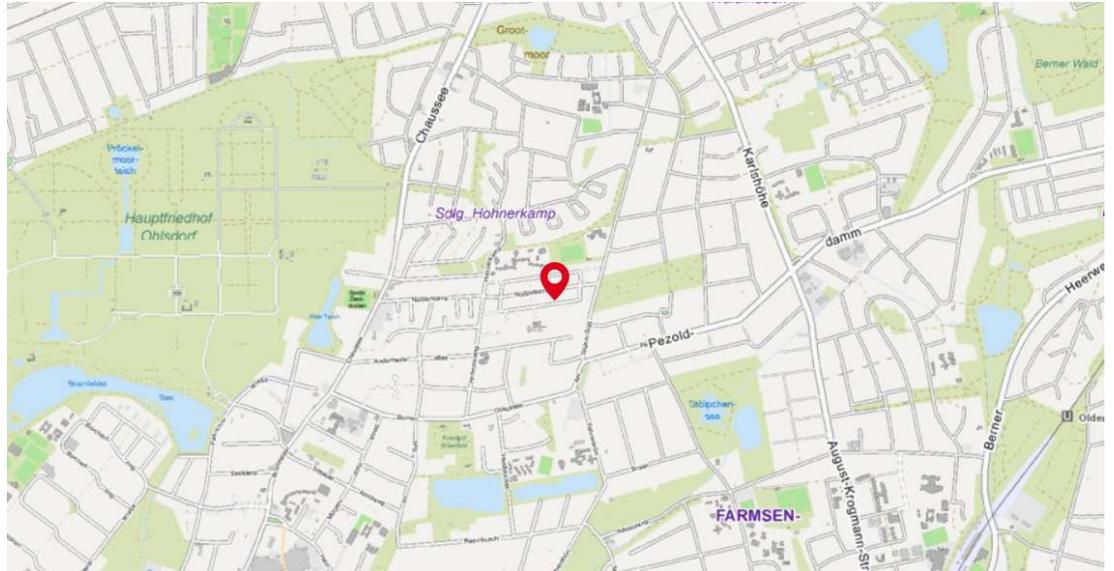




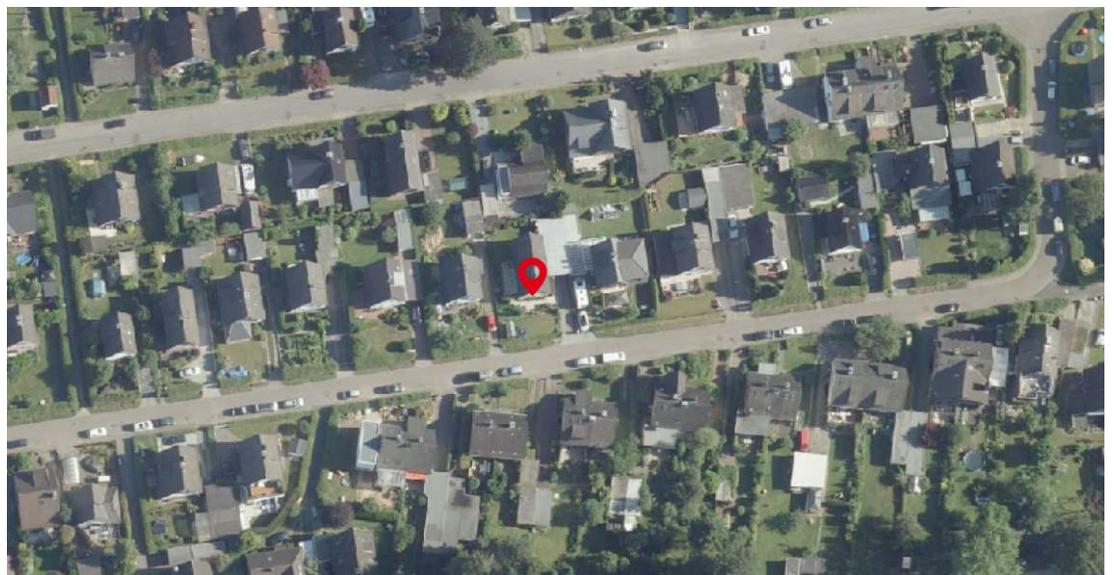
Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





■ Lage im Stadtteil



■ Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoptal-hamburg.de © FHH, LGV).

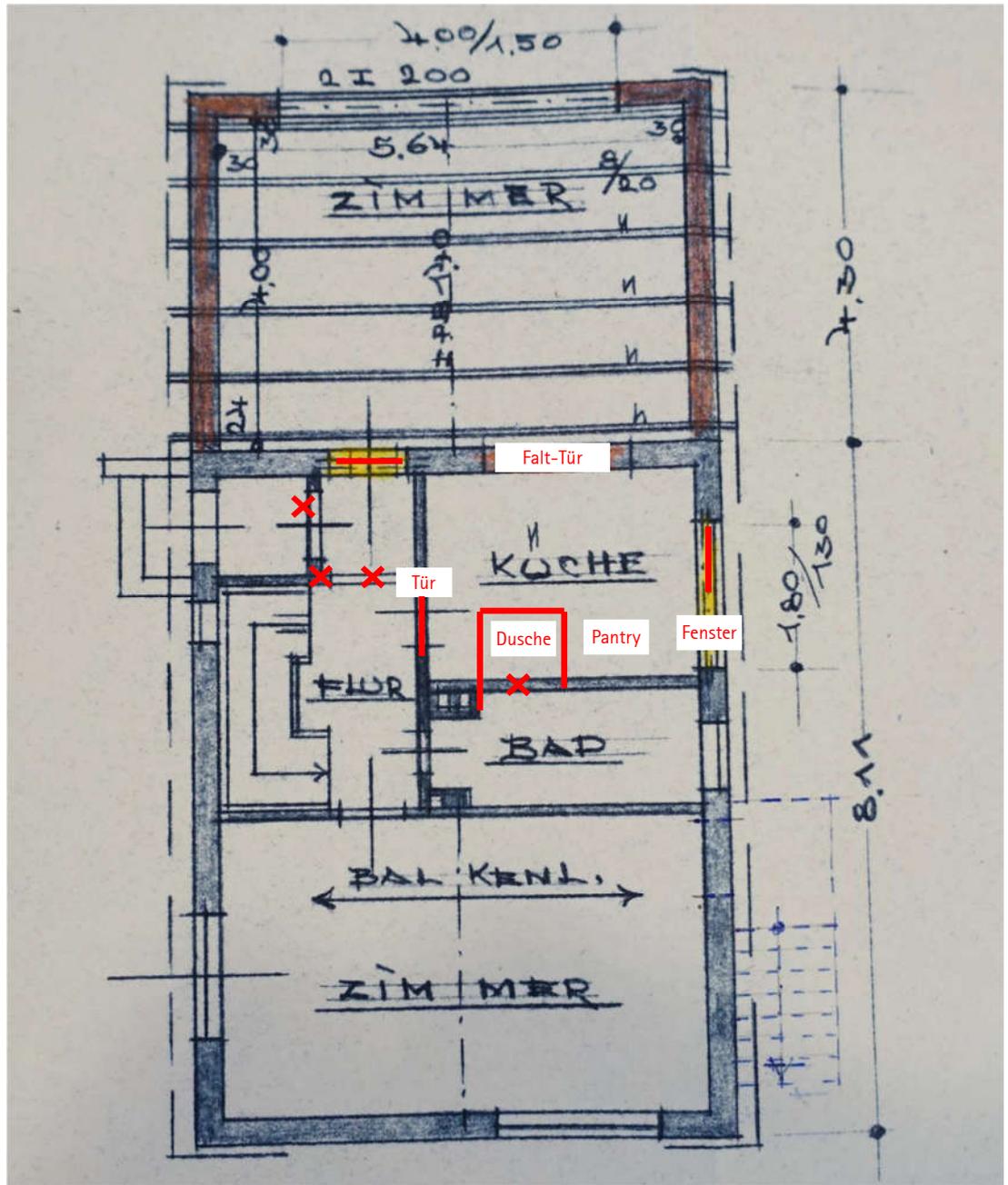




Übersichtsplan

(Quelle: Liegenschaftskarte geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



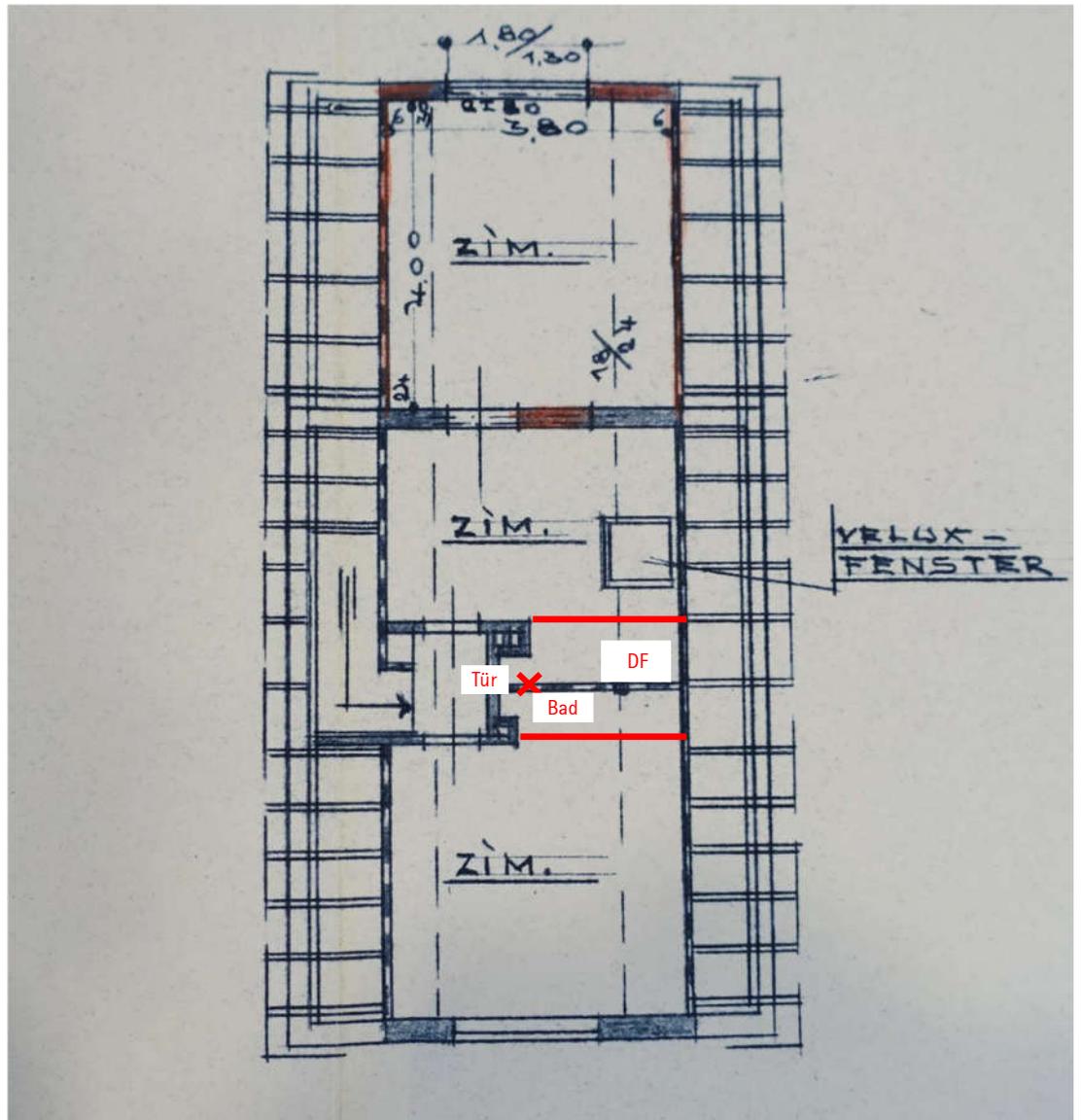


Erdgeschoss

(Planstand 1968 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

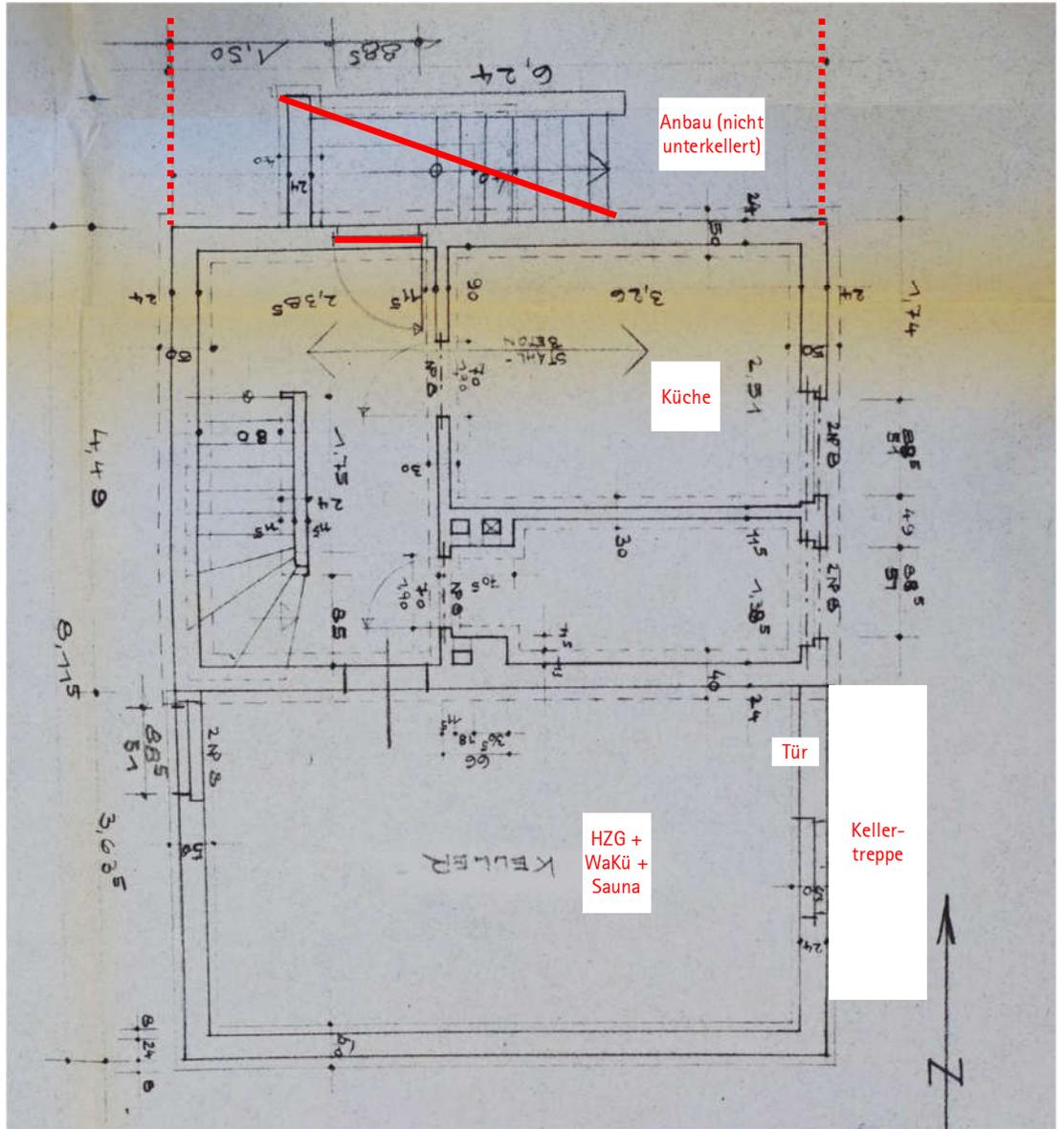


Dachgeschoss

(Planstand 1968 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

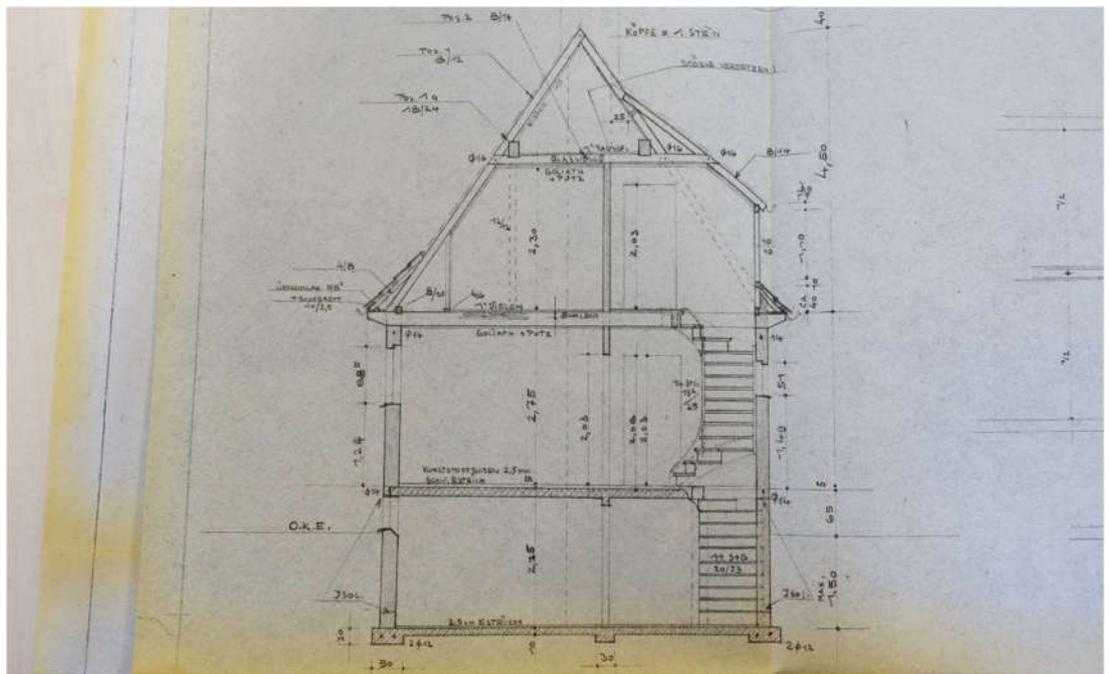
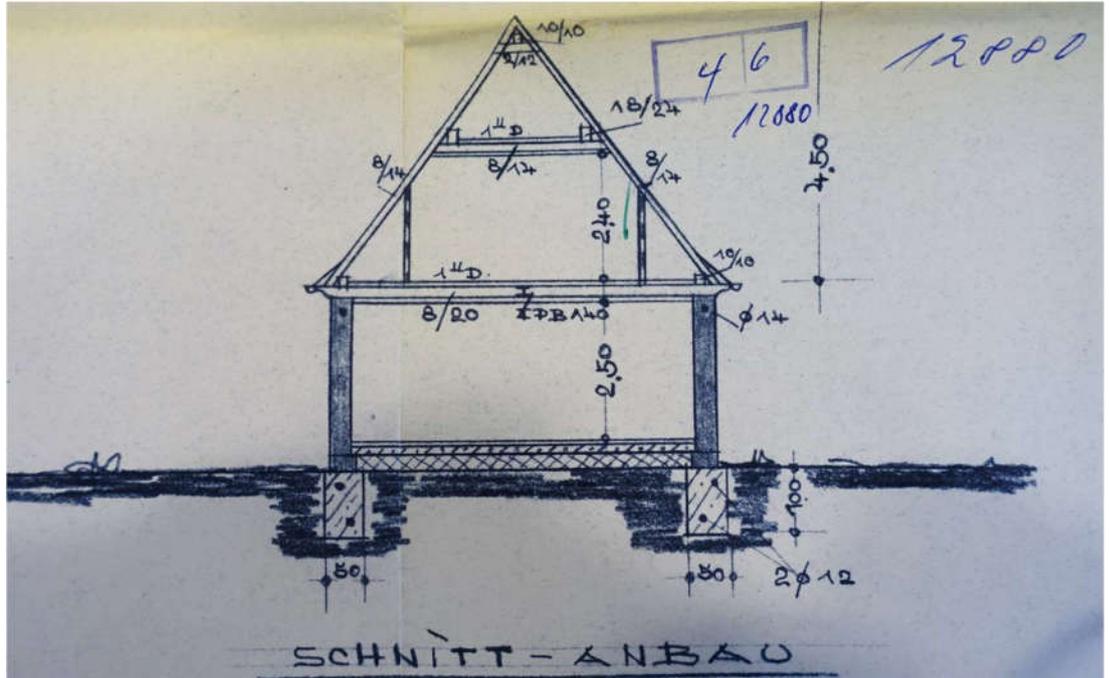


Kellergeschoss

(Planstand 1958 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitt

(Planstand 1958/68 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

						Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm	
H27	Wohnfläche								
EG									
Z1 (Anbau)	5,63 x 4,00				= 22,52	x 0,97	=	21,84	
Küche	3,26 x 2,51 - 1,00 x 1,00				= 7,18	x 0,97	=	6,97	
Z2	5,76 x 3,51				= 20,22	x 0,97	=	19,61	
Bad	5,44 x 1,00 - 1,20 x 0,35				= 5,02	x 0,97	=	4,87	
Windfang	1,05 x 2,35				= 2,47	x 0,97	=	2,39	
Flur	2,90 x 2,35 - 1,16 x 2,90				= 3,45	x 0,97	=	3,35	
					(60,86)			(59,03)	
DG									
Z3 (Anbau)	3,80 x 4,00				= 15,20	x 0,97	=	14,74	
Z4+5	3,80 x 2,51 + 3,80 x 3,51				= 22,88	x 0,97	=	22,19	
Bad	1,39 x 2,51 - 1,20 x 0,35				= 3,06	x 0,97	=	2,96	
Flur	1,10 x 1,45				= 1,60	x 0,97	=	1,55	
Hobby	0,00 x 0,00				= 0,00	x 0,50	=	0,00	
					(42,73)			(41,45)	
Sonstige									
- ca.	0,00 x 0,00				= 0,00	x 0,00	=	0,00	
					(0,00)			(0,00)	
Nutz-/Mietfläche, rd.							=	100,5	
						Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
Haupthaus	Nebennutzfläche								
SpitzB ca.	0,00 x 0,00				= 0,00	x 0,00	=	0,00	
KG R1+2 ca.	20,22 x 1,00 + 4,23 x 1,00				= 24,45	x 1,00	=	24,45	
KG R3 ca.	8,18 x 1,00				= 8,18	x 1,00	=	8,18	
KG Flur ca.	2,39 x 4,01 - 2,60 x 1,04				= 6,86	x 1,00	=	6,86	
					(39,49)			(39,50)	
Garage ca.	3,00 x 5,00				= 15,00	x 1,00	=	15,00	
Nebennutzfläche							=	54,5	
Zusammenstellung						Anteil			
Anteil WNF (Haupthaus), rd.						100,0%	=	140,00	
Anteil WF, rd.						71,8%	=	100,50	
EG						42,2%	=	59,03	
DG						29,6%	=	41,45	
Sonstige						0,0%	=	0,00	
Anteil NNF (Haupthaus), rd.						28,2%	=	39,50	
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.								155,00	



Baukennzahlen

Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

						Grund- fläche	Nutz- faktor		GF in qm
H27	(Voll-)Geschossfläche (GF)								
EG	ca.	6,24	x	8,12	+	6,24	x	4,30	= 77,47
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(77,47)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG								
DG (-LuftR)	ca.	3,92	x	12,42	-	3,06	x	1,10	= 45,30
DG Gauben	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
KG	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(45,30)
									= 122,77
Grundfläche (GR)									
Gebäude	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)								
									= 77,47
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)								
Tief-/Garage	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Wege/Zufahrt	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Terrasse/Balk.	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Treppen	ca.	2,50	x	1,00			x	0,00	= 0,00
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(0,00)
									= 77,47
H27	Bruttogrundfläche (BGF)								
EG	ca.	77,47	x	1,00			x	1,00	= 77,47
OG	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
KG	ca.	6,24	x	8,12			x	1,00	= 50,64
DG (-LuftR)	ca.	3,92	x	12,42	-	3,06	x	1,10	= 45,30
Gauben	ca.	3,06	x	1,10			x	1,00	= 3,37
SB	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(176,77)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)								
Außentrepp.	ca.	2,50	x	1,00			x	0,00	= 0,00
Garage	ca.	3,48	x	5,48			x	0,00	= 0,00
						()	(21,57)
									= 176,77
Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen									
WGFZ 1986 = GF / Grundstück		=	122,8	/	440	=			0,28
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück		=	77,5	/	440	=			0,18
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück		=	0,0	/	440	=			0,00
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)			140,0	/	176,8	=			0,79
WNF (Gebäude) / BGF (Gebäude)			100,5	/	176,8	=			0,57



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

(Ermittlung d. "technischen" GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/ Abschläge möglich)

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard (GS) subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5	
Außenwände (Wägungsanteil 23%)					
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung	
	1,00				
Dach (Wägungsanteil 15%)					
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung	
	1,00				
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)					
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material	
		1,00			
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)					
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente	
	1,00				
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)					
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen	
	1,00				
Fußböden (Wägungsanteil 5%)					
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)	
		1,00			
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)					
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung	
		1,00			
Heizung (Wägungsanteil 9%)					
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine	
		1,00			
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)					
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik	
		1,00			
0,00%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	60,0%	x	2,00 =	1,2
	Standardstufe 3	40,0%	x	3,00 =	1,2
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00 =	0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			=	2,40



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (mit KG)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 166,75 €				166,75 €/qm
Dach 15%		1,00 108,75 €				108,75 €/qm
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 79,75 €				79,75 €/qm
Decken 11%		1,00 79,75 €				79,75 €/qm
Fußböden 5%			1,00 41,75 €			41,75 €/qm
Sanitär 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Heizung 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 50,10 €			50,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						769,00 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						1.345,75 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} =$				x 1,732
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. 2.331,0 €/qm					



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.21 (ohne KG)

Grundwert 2010 / BGF	790 €/qm	875 €/qm	1.005 €/qm	1.215 €/qm	1.515 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%		1,00 201,25 €				201,25 €/qm	
Dach 15%		1,00 131,25 €				131,25 €/qm	
Fenster 11%			1,00 110,55 €			110,55 €/qm	
I.-Wände 11%		1,00 96,25 €				96,25 €/qm	
Decken 11%		1,00 96,25 €				96,25 €/qm	
Fußböden 5%			1,00 50,25 €			50,25 €/qm	
Sanitär 9%			1,00 90,45 €			90,45 €/qm	
Heizung 9%			1,00 90,45 €			90,45 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00 60,30 €			60,30 €/qm	
	Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF					927,00 €/qm	
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objektbezogene NHK / BGF					1.622,25 €/qm	
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} =$				x	1,732
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.					2.810,0 €/qm	





■ | Straßenraum Habichtshofring

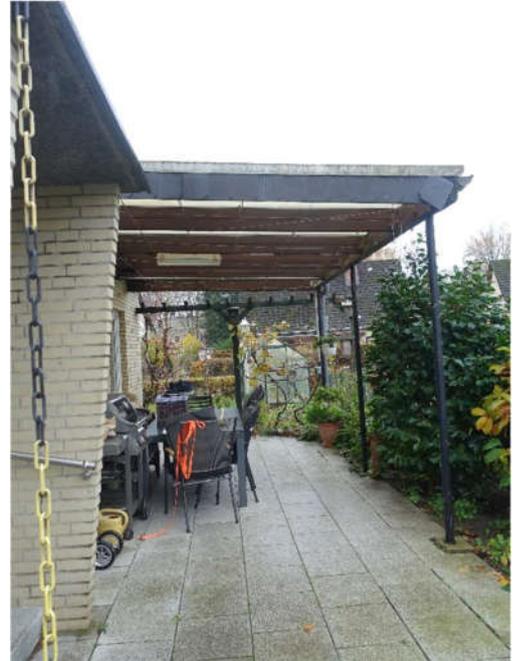




■ Straßenfassade

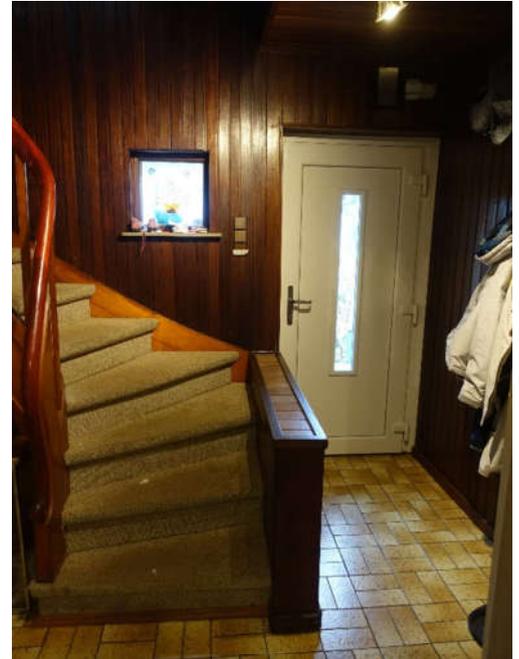
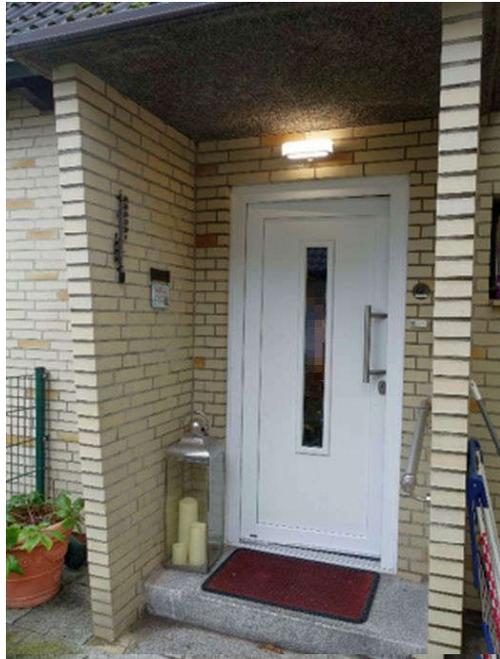


Objektdokumentation (Außenbereiche)



■ | Garten-/Seitenfassade

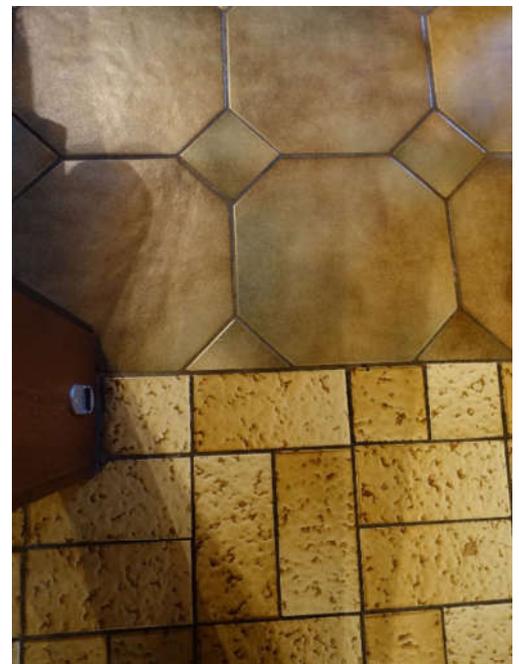
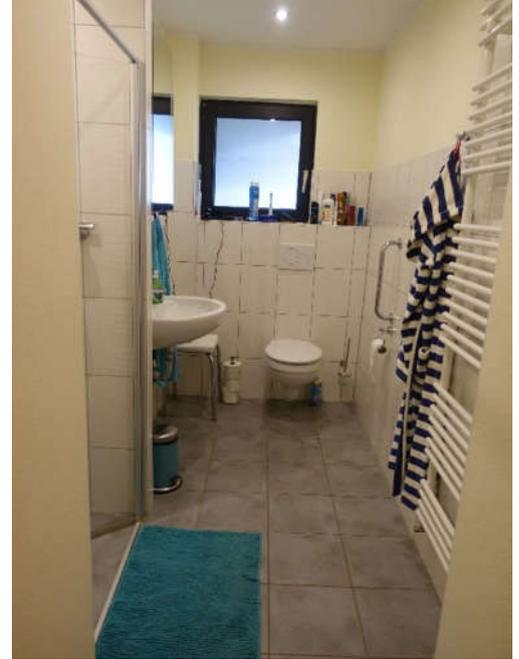




■ Eingangssituation / Treppenhaus / Kellertreppe



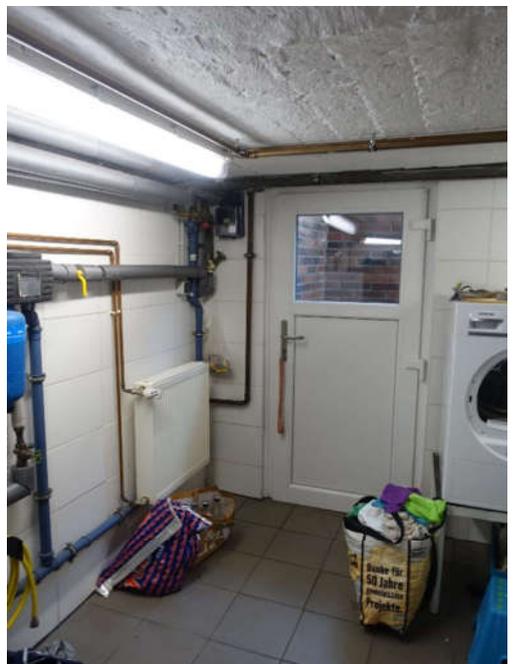
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Küche im Keller / Bad EG bzw. DG / Bodenbeläge



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Hausinstallationen / Kellerausgang



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Kellertreppe / Carport / Zustand Fassade + Dacheindeckung





Bodenrichtwertnummer: 01133022

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	500
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	775,72 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	440
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	844,57 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Habichtshofring 19
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63008
Baublock	515049

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Habichtshofring“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

